

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## WANG ON GROUP LIMITED (宏安集團有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1222)

### 截至二零一一年三月三十一日止年度全年業績公佈

Wang On Group Limited (宏安集團有限公司)\* (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司、其附屬公司及共同控制實體 (統稱「本集團」) 截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個年度之比較數字載列如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	4	614,161	575,016
銷售成本		<u>(425,218)</u>	<u>(403,983)</u>
毛利		188,943	171,033
其他收入及收益	4	133,782	63,477
銷售及分銷開支		(4,494)	(8,268)
行政開支		(84,216)	(64,405)
其他開支		(70,426)	(107,153)
融資成本	6	(14,014)	(8,882)
投資物業公平值收益淨額		109,721	105,978
應佔聯營公司溢利及虧損		—	(9,049)
除稅前溢利	5	259,296	142,731
所得稅開支	7	<u>(32,904)</u>	<u>(34,659)</u>
本年度溢利		<u>226,392</u>	<u>108,072</u>

\* 僅供識別

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>其他全面收益</b>		
可供出售投資：		
公平值變動	(24,327)	34,671
減值虧損	24,327	21,184
計入損益的出售收益再分類調整	(55,855)	—
	<u>(55,855)</u>	<u>55,855</u>
其他儲備：		
應佔聯營公司其他全面收益	—	5,608
於出售／被視為出售聯營公司時解除	(3,473)	(10,621)
	<u>(3,473)</u>	<u>(5,013)</u>
外匯變動儲備：		
換算海外業務	3,964	(3,055)
於出售聯營公司時解除	(2,803)	—
	<u>1,161</u>	<u>(3,055)</u>
<b>本年度其他全面收益／(虧損)</b>	<u>(58,167)</u>	<u>47,787</u>
<b>本年度全面收益總額</b>	<u><b>168,225</b></u>	<u><b>155,859</b></u>
溢利／(虧損)應佔：		
母公司權益持有人	226,194	108,073
非控制權益	198	(1)
	<u>226,392</u>	<u>108,072</u>
全面收益／(虧損)總額應佔：		
母公司權益持有人	168,027	155,860
非控制權益	198	(1)
	<u>168,225</u>	<u>155,859</u>
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股盈利</b>	9	
		(重列)
基本及攤薄	<u><b>15.27港仙</b></u>	<u><b>45.93港仙</b></u>

股息詳情於下文附註8披露。

## 綜合財務狀況表

二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		14,354	15,463	20,105
投資物業		724,889	749,704	536,136
發展中物業		824,711	383,882	—
商譽		1,376	1,376	1,376
於聯營公司之投資		—	—	216,625
持至到期之投資		19,861	28,912	4,114
其他無形資產		6,060	12,120	18,180
可供出售投資		36,321	92,532	—
應收貸款及利息		316,370	142,371	281,241
已付按金		76,984	12,306	11,737
遞延稅項資產		178	377	555
總非流動資產		<b>2,021,104</b>	<b>1,439,043</b>	<b>1,090,069</b>
<b>流動資產</b>				
待出售物業		400,609	604,309	262,272
應收賬款	10	8,278	6,313	4,498
預付款項、按金及其他應收款項		45,087	223,468	46,635
持至到期之投資		8,482	4,018	—
按公平值經損益表入賬之金融資產		108,896	90,412	20,424
可收回稅項		4,078	237	107
現金及現金等同項目		1,042,600	484,026	483,707
列為待出售之非流動資產		—	88,873	—
總流動資產		<b>1,618,030</b>	<b>1,501,656</b>	<b>817,643</b>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	11	12,951	18,132	18,076
其他應付款項及應計費用		29,920	26,424	20,542
已收按金及預收款項		75,269	74,418	73,359
計息銀行貸款		239,924	640,750	432,085
繁重合約撥備		240	200	1,960
應付稅項		17,048	16,932	6,064
總流動負債		<b>375,352</b>	<b>776,856</b>	<b>552,086</b>
流動資產淨值		<b>1,242,678</b>	<b>724,800</b>	<b>265,557</b>

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (重列)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,263,782</b>	2,163,843	1,355,626
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款	631,774	192,210	—
繁重合約撥備	840	—	250
遞延稅項負債	30,201	18,015	3,196
<b>總非流動負債</b>	<b>662,815</b>	210,225	3,446
<b>資產淨值</b>	<b>2,600,967</b>	1,953,618	1,352,180
<b>權益</b>			
<b>母公司權益持有人應佔權益</b>			
已發行股本	65,249	163,123	3,776
儲備	2,535,124	1,790,099	1,348,007
	<b>2,600,373</b>	1,953,222	1,351,783
<b>非控制權益</b>	<b>594</b>	396	397
<b>權益總額</b>	<b>2,600,967</b>	1,953,618	1,352,180

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。財務報表乃以歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融資產乃按公平值計算。待出售之非流動資產按其賬面值與公平值減出售成本之較低者列賬。

該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有註明者外，所有數值均計至千位數。

#### 綜合基準

##### 自二零一零年四月一日起之綜合基準

綜合財務報表包括本公司、其附屬公司及共同控制實體截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司及共同控制實體的財務報表乃就本公司之相同報告期使用貫徹一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃由收購日期(即本集團獲取控制權之日)開始作綜合計算，並繼續綜合入賬直至失去有關控制權之日為止。共同控制實體之資產、負債及收支按本集團確立及獲得共同控制之日起按比例綜合計算，並繼續按比例綜合入賬直至失去有關共同控制權之日為止。所有集團內公司間結餘、交易、集團內公司間交易導致之未變現損益及股息在綜合計算賬目時全數對銷。

已對可能存在之不同會計政策作出相應調整。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控制權益，即使此舉引致虧絀結餘。

附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為股本交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計換算差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)。

##### 於二零一零年四月一日以前之綜合基準

若干上述規定已按預期基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合基準結轉：

- 於二零一零年四月一日前收購非控制權益(前稱少數股東權益)乃按母公司實體延伸法入賬處理，據此，代價與應佔所收購資產淨值之賬面值之差額乃於商譽中確認。
- 本集團所產生之虧損歸屬於非控制權益，直至結餘被減至零為止。任何進一步額外虧損歸屬於母公司，惟非控制權益擁有彌補該等虧損之約束性責任除外。於二零一零年四月一日前之虧損並未於非控制權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權當日應佔資產淨值比例入賬處理保留投資。並無重列有關投資於二零一零年四月一日之賬面值。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號(修訂)	對香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款 — 集團現金結算以股份為基礎付款之交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂)	對香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 供股分類之修訂
香港會計準則第39號(修訂)	對香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
於二零零八年十月頒佈之對香港財務報告準則之改進所包括之香港財務報告準則第5號之修訂	對香港財務報告準則第5號待出售非流動資產及已終止經營業務 — 計劃出售於附屬公司之控制權益之修訂
對二零零九年香港財務報告準則之改進	對多項於二零零九年五月頒佈之香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂)	對香港詮釋第4號租約 — 釐定香港土地租約之租期之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除下文詳述有關包括在對二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、對香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂,以及香港詮釋第4號(二零零九年十二月經修訂)及香港詮釋第5號之影響外,採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表有重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下:

### (a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併之會計方法帶來多項變動。該等變動影響非控制權益之初步計量、交易成本之會計處理、或然代價及分多個階段達成之業務合併之初步確認及其後計量。該等變動將影響已確認商譽金額、發生收購期間之已呈報業績及未來報告業績。

香港會計準則第27號(經修訂)要求將附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)作為股本交易入賬。因此,有關變動將不會對商譽造成影響,亦不會產生損益。此外,該經修訂準則改變對附屬公司所產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理。已對多項準則,包括(但不限於)香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營公司之權益作出相應修訂。

該等經修訂準則之變化預期被應用並將影響二零一零年四一日後之收購、喪失控制權及非控制權益交易之會計處理。

(b) 對二零零九年香港財務報告準則之改進及香港詮釋第4號(修訂)

於二零零九年五月頒佈之對二零零九年香港財務報告準則之改進包括多項香港財務報告準則之修訂。各準則均有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂導致會計政策之變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。本集團最適用之主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：要求只有導致財務狀況表中資產確認之開支才能被歸類為來自投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除了就分類土地為租賃之特定指引。因此，租賃土地根據香港會計準則第17號之一般指引被分類為經營或融資租約。

香港詮釋第4號租賃 — 釐定香港土地租約之租期之修訂因對二零零九年香港財務報告準則之改進中對香港會計準則第17號租賃之修訂而予以修訂。於該修訂後，香港詮釋第4號之範圍已擴大致覆蓋所有土地租賃，包括該等獲分類為融資租約者。因此，該詮釋適用於根據香港會計準則第16號、香港會計準則第17號及香港會計準則第40號入賬之所有物業租賃。

於採納該修訂時，本集團重新評估其之前分類為經營租約之香港租賃。由於香港之租賃所涉及之絕大部份風險及回報已轉移給本集團，故香港租賃從經營租約下之「預付土地租金」重新歸類為融資租約下之「物業、廠房及設備」。相應攤銷亦已重新歸類至折舊。上述變動之影響概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<i>截至三月三十一日止年度之綜合全面收益表</i>		
預付土地租金攤銷減少	(85)	(85)
物業、廠房及設備折舊增加	85	85
	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>於三月三十一日之綜合財務狀況表</i>		
預付土地租金減少淨額	(3,086)	(3,171)
物業、廠房及設備增加淨額	3,086	3,171
	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>於二零零九年四月一日之綜合財務狀況表</i>		
預付土地租金減少淨額		(3,256)
物業、廠房及設備增加淨額		3,256
		<u>—</u>

由於追溯應用該等修訂導致綜合財務狀況表中項目重列，一份二零零九年四月一日之綜合財務狀況表及受該等修訂影響之相關附註已於該等財務報表中呈列。

(c) 香港詮釋第5號：財務報表之呈列 — 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

香港詮釋第5號規定，借貸人須在財務狀況表內將載有給予貸款人無條件權利可隨時要求償還貸款條款的貸款分類為流動負債。此乃不論有否發生違約事件，亦不論貸款協議所載任何其他條款及到期日。

在採納此詮釋前，本集團及本公司之定期貸款於綜合及公司財務狀況表內，分別作為流動及非流動負債部分以還款到期日為基準單獨歸類。在採納詮釋後，定期貸款重新歸類為流動負債。本集團及本公司已追溯應用此詮釋，並重列比較數字。此外，由於此項變動及根據香港會計準則第1號財務報表之呈列之規定，該等財務報表亦包括一份二零零九年四月一日之綜合及公司財務狀況表。

上述變動並無於任何呈報期間對本集團及本公司之已報告之損益、全面收益總額或權益構成影響。對於三月三十一日之綜合及公司財務狀況表之影響概述如下：

**本集團**

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	於二零零九年 四月一日 千港元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款增加	<u>129,890</u>	<u>532,089</u>	<u>310,137</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款減少	<u>(129,890)</u>	<u>(532,089)</u>	<u>(310,137)</u>

**本公司**

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	於二零零九年 四月一日 千港元
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款增加	<u>—</u>	<u>85,475</u>	<u>160,175</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款減少	<u>—</u>	<u>(85,475)</u>	<u>(160,175)</u>

並無對本集團及本公司資產淨值構成影響。

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團按產品及服務劃分多個業務單位，六個可報告經營分類如下：

- (a) 物業發展分類指物業之發展；
- (b) 物業投資分類指投資及買賣於工業及商業物業及住宅單位以收取租金收入及銷售利潤；
- (c) 中式街市分類指中式街市管理及分租；
- (d) 商場及停車場分類指商場及停車場管理及分租；
- (e) 農副產品批發市場分類指農副產品批發市場之營運及管理；及
- (f) 買賣農副產品分類指農副產品之批發及零售。

管理層分別監察其經營分類業績，以決定資源分配及評估表現。分類表現根據可報告分類溢利／(虧損) 評價，而可報告分類溢利／(虧損) 為經調整除稅前溢利／(虧損) 之計算方式。經調整除稅前溢利／(虧損) 之計算方法與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入、融資成本、總辦事處及企業收入及開支以及應佔聯營公司溢利及虧損則不撥入該項計算中。

分類間之銷售與轉讓乃參照按當時適用市場價格向第三方銷售所用之售價進行。

下表呈列有關該等可報告分類之資料，連同相關經修訂比較資料。

### 可報告分類資料

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		綜合	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>分類收入：</b>														
銷售予外界顧客	147,182	225,575	192,335	43,042	219,555	207,725	13,003	13,317	18,768	21,765	23,318	63,592	614,161	575,016
分類間銷售	—	—	—	—	2,533	—	349	240	462	—	—	—	3,344	240
其他收入	79	187	111,062	116,013	8,131	2,240	1,296	636	47	138	7,587	5	128,202	119,219
<b>總計</b>	<b>147,261</b>	<b>225,762</b>	<b>303,397</b>	<b>159,055</b>	<b>230,219</b>	<b>209,965</b>	<b>14,648</b>	<b>14,193</b>	<b>19,277</b>	<b>21,903</b>	<b>30,905</b>	<b>63,597</b>	<b>745,707</b>	<b>694,475</b>
分類間銷售之撇銷													(3,344)	(240)
企業及未分配收入													89,971	30,435
<b>總計</b>													<b>832,334</b>	<b>724,670</b>
<b>分類業績</b>	<b>2,735</b>	<b>54,026</b>	<b>159,603</b>	<b>149,356</b>	<b>31,037</b>	<b>21,945</b>	<b>1,250</b>	<b>1,587</b>	<b>134</b>	<b>2,947</b>	<b>8,349</b>	<b>(6,215)</b>	<b>203,108</b>	<b>223,646</b>
利息收入													25,330	19,801
融資成本													(14,014)	(8,882)
企業及未分配收支淨額													44,872	(82,785)
應佔聯營公司溢利及虧損													—	(9,049)
<b>除稅前溢利</b>													<b>259,296</b>	<b>142,731</b>
所得稅開支													(32,904)	(34,659)
<b>本年度溢利</b>													<b>226,392</b>	<b>108,072</b>

	物業發展		物業投資		中式街市		商場及停車場		農副產品批發市場		買賣農副產品		可報告分類總額		企業及其他		綜合	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
其他分類資料：																		
折舊及攤銷	223	226	73	73	4,238	5,769	1	1	6,192	6,193	46	69	10,773	12,331	1,340	1,089	12,113	13,420
發展中物業減至可變現淨值	41,194	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,194	—	—	—	41,194	—
應收賬款及其他應收款項減值/ (減值撥回)淨額	—	—	—	—	114	(122)	—	—	—	—	—	—	114	(122)	—	(265)	114	(387)
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,327	21,184	24,327	21,184
資本開支	482,023	383,882	66,092	121,474	2,435	1,219	2	—	—	37	—	145	550,552	506,757	2,350	1,740	552,902	508,497
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	—	—	109,283	108,738	438	(2,760)	—	—	—	—	—	—	109,721	105,978	—	—	109,721	105,978
按公平值經損益表入賬之金融資產之 公平值收益/(虧損)淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,746)	18,645	(4,746)	18,645
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,704	—	6,704	—	—	—	6,704	—
出售聯營公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,880	—	39,880	—
於聯營公司之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	88,873	—	88,873
應佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,049)	—	(9,049)

## 地區資料

### (a) 銷售予外界顧客

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	597,639	559,246
中國內地	16,522	15,770
	<u>614,161</u>	<u>575,016</u>

以上收入資料乃按客戶所在地而作出。

### (b) 非流動資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
香港	1,494,581	1,087,943
中國內地	76,809	74,602
	<u>1,571,390</u>	<u>1,162,545</u>

以上非流動資產資料乃按資產所在地作出，不包括金融工具及遞延稅項資產。

### 有關一名主要客戶之資料

截至二零一一年三月三十一日止年度，收入122,301,000港元來自物業投資分類向一名單一客戶之銷售。截至二零一零年三月三十一日止年度，並無單一外界客戶佔總收入10%或以上。

## 4. 收入、其他收入及收益

收入即本集團之營業額，指已收及應收之分租及管理費收入；售出貨品之發票值並扣除退貨及貿易折扣後淨額；已提供服務之發票值；投資物業已收及應收之總租金收入及年內出售物業之所得款項。

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收入</b>		
分租收入	207,433	193,294
物業管理費收入	10,294	12,670
銷售貨品	23,318	63,592
租金總收入	95,894	79,885
出售物業	277,222	225,575
	<u>614,161</u>	<u>575,016</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	908	483
金融投資之利息收入	4,455	825
應收貸款之利息收入	19,967	18,493
上市證券之股息收入	3,034	781
管理費收入	5,038	5,819
政府資助*	2,795	—
其他	7,681	10,118
	<u>43,878</u>	<u>36,519</u>
<b>收益</b>		
出售聯營公司之收益	39,880	—
出售附屬公司之收益	6,704	—
出售投資物業之收益	1,347	5,720
出售按公平值經損益表入賬之金融資產之收益	5,532	898
公平值收益淨額：		
可供出售投資(出售時撥自權益)	35,600	—
按公平值經損益表入賬之金融資產	—	18,645
匯兌收益淨額	841	1,292
確認遞延收益	—	403
	<u>89,904</u>	<u>26,958</u>
其他收入及收益	<u>133,782</u>	<u>63,477</u>

\* 若干政府資助由本集團之共同控制實體在深圳經營之若干中式街市所收取，此等補助用作履行中華人民共和國(「中國」)政府對中式街市行業所實施的措施。此等政府補助概無附帶任何未實現之條件或然事項，並已於綜合全面收益表損益賬中的其他收入中確認。

## 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
出售存貨成本	23,355	68,535
提供服務成本	194,013	184,385
出售物業成本	207,850	151,063
折舊	6,053	7,360
減：發放之政府資助 <sup>#</sup>	—	(316)
	<b>6,053</b>	<b>7,044</b>
土地及樓宇按經營租約之最低租金	134,970	131,393
其他無形資產攤銷	6,060	6,060
核數師酬金	2,100	1,800
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	58,070	54,644
以股本支付之購股權開支	847	228
退休金供款計劃	1,470	1,502
減：資本化金額	(593)	—
	<b>59,794</b>	<b>56,374</b>
租金總收入，已扣營業稅	(95,984)	(79,885)
收租投資物業產生之直接經營開支(包括維修及保養)	3,823	4,674
	<b>(92,161)</b>	<b>(75,211)</b>
按公平值經損益表入賬之金融資產公平值虧損／(收益)淨額*	4,746	(18,645)
可供出售投資減值*	24,327	21,184
發展中物業撇減至可變現淨值*	41,194	—
出售及撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*	45	15
被視為出售聯營公司之虧損*	—	86,341
繁重合約撥備／(撥備撥回)淨額	880	(2,010)
撥回其他應收款項減值*	—	(265)
應收賬項減值／(減值撥回)*	114	(122)

\* 該等開支計入綜合全面收益表「其他開支」項下。

# 若干政府資助收入用作裝修及提升本集團之共同控制實體在中國深圳經營之若干中式街市。發放之政府資助已於相關折舊成本中扣除。政府資助收入中如相關支出尚未發生時列入財務狀況表之其他應付款項及應計費用下之遞延收入。該等政府資助概無附帶任何未實現之條件或或然事項。

## 6. 融資成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款之利息：		
須於五年內全部償還	5,485	2,470
無須於五年內全部償還	10,221	6,760
	<u>15,706</u>	<u>9,230</u>
減：資本化利息	(1,692)	(348)
	<u>14,014</u>	<u>8,882</u>

上列分析顯示根據貸款協議所載之協定還款時間表的日期，銀行借貸(包括包含須應要求還款條款的定期貸款)之融資成本。就截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度而言，包含須應要求還款條款的銀行借貸之利息分別為10,320,000港元及6,771,000港元。

## 7. 所得稅

香港利得稅乃根據年內在香港賺取之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：16.5%)作出撥備。中國內地之應課稅溢利之稅項乃按中國內地現行之稅率而計算。

	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
本集團：		
即期稅項 — 香港		
年內稅項開支	18,142	18,507
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(61)	526
	<u>18,081</u>	<u>19,033</u>
即期稅項 — 中國		
年內稅項開支	2,438	629
遞延稅項	12,385	14,997
	<u>32,904</u>	<u>34,659</u>

## 8. 股息

	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
中期 — 每股普通股1.5港仙(二零一零年：1.5港仙)	9,787	8,156
擬派末期 — 每股普通股0.4港仙(二零一零年：3.0港仙)	26,100	19,575
	<u>35,887</u>	<u>27,731</u>

報告期後擬派末期股息於報告期終尚未確認為負債，並須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准，方可作實。

上年度之每股普通股股息及本年度中期每股普通股股息金額已予調整，以反映於二零一一年一月二十七日進行之每五股合併為一股股份之股份合併。

## 9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利以及年內已發行1,481,061,256股普通股(二零一零年：253,319,170股)之加權平均數(經調整以反映年內之股份合併、供股及供股相關紅股發行)計算。

每股攤薄盈利乃根據母公司普通權益持有人應佔本年度溢利及普通股加權平均數計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之年內已發行普通股數目；以及假設所有攤薄潛在普通股被視為行使時以零代價發行之普通股加權平均數(經調整以反映年內之股份合併、供股及供股相關之紅股發行)計算。

由於尚未行使之購股權對所呈列每股基本盈利金額具反攤薄影響，故並無對截至二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度就有關攤薄所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利之計算乃根據：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>226,194</u>	<u>108,073</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一一年	二零一零年 (重列)
<b>股份</b>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數*	<u>1,481,061,256</u>	<u>235,319,170</u>
* 二零一一年及二零一零年之普通股加權平均數已就二零一一年一月二十七日進行每五股合併為一股股份之股份合併以及二零一一年二月二十二日進行之供股及其相關紅股發行作出追溯調整。		

## 10. 應收賬款

按發票日期計算，於報告期終之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日內	7,097	6,065
91日至180日	847	155
180日以上	523	212
	<u>8,467</u>	<u>6,432</u>
減：減值	(189)	(119)
	<u>8,278</u>	<u>6,313</u>

本集團一般就其分租業務給予客戶15-30日之信貸期。本集團就其他業務一般不會給予客戶任何信貸。

本集團尋求就其尚未收取之應收賬款維持嚴格控制，並設立信貸監控部門將風險減至最低。到期餘款由高級管理層定期檢視。鑑於上述及本集團之應收賬款與大量多元化客戶有關，故信貸風險並無特別集中。應收賬款為免息。

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於四月一日	119	271
已確認減值虧損	189	—
減值虧損撥回	(75)	(122)
撇銷為不可收回之金額	(44)	(30)
	<u>189</u>	<u>119</u>

上述應收賬款之減值撥備包括個別已減值應收賬款之撥備189,000港元(二零一零年：119,000港元)，該等個別已減值之應收賬款於計提撥備前之賬面值為711,000港元(二零一零年：379,000港元)。

個別已減值應收賬款與面臨財務困難之客戶有關，預期只有部分賬款能收回。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。

並非個別或集體視作減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
未過期或減值	5,089	4,423
過期少於90日	1,531	1,561
過期91至180日	1,136	69
	<u>7,756</u>	<u>6,053</u>

未過期或減值之應收款項與多名多元化而最近並無違約紀錄之客戶有關。

已過期但未減值之應收款項屬於多名與本集團有良好交往紀錄之獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍視為可以完全收回，故本公司董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

## 11. 應付賬款

按發票日期計算，於報告期終之應付賬款賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90日內	<u>12,951</u>	<u>18,132</u>

應付賬款乃不計息，而平均信貸期為30日。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 管理層討論及分析

### 財務業績

截至二零一一年三月三十一日止財政年度，本集團之營業額及母公司權益持有人應佔溢利分別約為614,200,000港元(二零一零年：約575,000,000港元)及約為226,200,000港元(二零一零年：約108,100,000港元)。

### 股息

董事會建議向於二零一一年八月九日(星期二)名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.4港仙(二零一零年：3.0港仙)。待股東在即將於二零一一年八月九日(星期二)舉行之本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一一年八月十八日(星期四)或前後派付。連同中期股息每股1.5港仙(二零一零年九月三十日：1.5港仙)，截至二零一一年三月三十一日止年度股息總額將為每股普通股1.9港仙(二零一零年：4.5港仙)。截至二零一一年三月三十一日止年度，已付股息及應付股息總額約為35,900,000港元，保留盈利將用作本集團日後之營運、發展及拓展用途。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年八月五日(星期五)起至二零一一年八月九日(星期二)止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會受理股份過戶登記。為符合享有建議末期股息以及出席應屆股東週年大會並於會上投票之資格，務請所有股東最遲於二零一一年八月四日(星期四)下午四時正前，將股份過戶文件送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

### 業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為614,200,000港元(二零一零年：約575,000,000港元)，增加約39,200,000港元。本公司股東應佔溢利約為226,200,000港元(二零一零年：約108,100,000港元)。營業額大幅改善主要是由於出售投資收益及投資物業公平值變動所致。

### 物業發展

截至二零一一年三月三十一日止年度，物業銷售總收入約147,200,000港元(二零一零年：約225,600,000港元)，下調約78,400,000港元。本集團於年內已售出「戈林」住宅項目合共四幢洋房，其中一幢將於二零一一年六月交吉。

本集團持作物業發展的土地組合如下：

地點	概約地盤面積 (平方呎)	擬定用途	預期完成
油塘四山街13及15號	41,000	住宅／購物中心	二零一四年
紅磡北拱街2至8號	4,000	住宅／商店	二零一三年
旺角彌敦道724、724A及 746號	3,000	商業	二零一三年
	<hr/>		
	48,000		

本集團繼續積極尋求機會透過公開拍賣及私人協議進行收購，補充及增加其土地儲備。

### 物業投資

該部門之營業額由物業銷售及租賃產生的租金收入組成。本集團截至二零一一年三月三十一日止年度的租金收入總額約為54,900,000港元(二零一零年：約43,000,000港元)。

於二零一一年三月三十一日，本集團於香港持有賬面總值約為649,800,000港元(二零一零年：約677,900,000港元)之商舖及住宅物業之物業投資組合。

本集團定期檢討其現有租戶的組成並尋求提高其最佳組合。本集團亦繼續透過挑選及收購有潛質商舖以增添其投資物業組合。本集團相信，維持平衡之投資物業組合長遠可帶來穩定之租金收入來源及具良好潛質之資本升值。

### 中式街市管理及分租

截至二零一一年三月三十一日止年度，該部門之收入約為219,600,000港元(二零一零年：約207,700,000港元)，增加約11,900,000港元，主要是由於管理恆安邨的新中式街市賺取之額外收入所致。

本集團現時於香港管理合共16個「萬有」品牌之中式街市總建築面積超過350,000平方呎約1,100個舖位之組合。本集團亦於深圳多個區域管理17個「惠民」品牌之中式街市，合共約1,100個舖位，總建築面積超過273,000平方呎。

本集團繼續於香港及中國尋求機會，管理更多中式街市。

### 農副產品批發市場

截至二零一一年三月三十一日止年度，該部門之營業額約為18,800,000港元(二零一零年：約21,800,000港元)，較去年同期下跌約3,000,000港元。主要由於位於粉嶺之農副產品批發市場貿易活動稍為下降所致。

年內，本集團已出售位於常州之農副產品批發市場全部50%權益。

## 流動資金及財務資源

於二零一一年三月三十一日，本集團之總資產減流動負債約為3,300,000,000港元(二零一零年：約2,200,000,000港元)，而流動比率由二零一零年三月三十一日的約1.93倍增至二零一一年三月三十一日的約4.31倍。

於二零一一年三月三十一日，本集團持有之現金資源及短期投資約為1,151,500,000港元(二零一零年：約574,400,000港元)。於二零一一年三月三十一日之總借貸約為871,700,000港元(二零一零年：約833,000,000港元)。負債比率為零(二零一零年：約17.8%)，經參考扣除現金及現金等同項目後之本集團借貸總額及本公司權益持有人應佔權益後計算。

於二零一一年三月三十一日，本集團賬面總值約為587,600,000港元(二零一零年：約651,900,000港元)之投資物業已抵押作為本集團獲授總額約232,900,000港元(二零一零年：約349,400,000港元)的一般銀行信貸之擔保。

於二零一一年三月三十一日，本集團之資本承擔約為275,500,000港元(二零一零年：約7,000,000港元)。於報告期終，本集團並無重大或然負債。

管理層認為，本集團之現有財務資源足以應付本集團於可見將來之需求。

## 資本架構

本公司進行一項股本重組(「二零一一年股本重組」)，有關重組自二零一一年一月二十七日起生效，當中包括(i)將每5股每股面值0.05港元當時之已發行股份合併為一股面值0.25港元之合併股份，並將每一股每股面值0.05港元之法定但未發行股份拆細為5股每股面值0.01港元之法定但未發行經調整股份；及(ii)股本削減，將每股已發行合併股份之面值由0.25港元削減至0.01港元，有關詳情分別於本公司日期為二零一零年十二月十三日之公佈及日期為二零一一年一月四日之通函中披露。

## 籌集資金活動

為鞏固資本基礎及為本集團核心業務之未來發展及抓緊其他潛在投資機會籌集資金，緊隨二零一一年股本重組於二零一一年一月二十七日生效後及誠如本公司早前於二零一零年十二月十三日所公佈，本公司於二零一一年二月二十二日根據供股(連同紅股發行)發行及配發5,219,948,064股供股股份及652,493,449股每股面值0.01港元之紅股，基準為股東所持每一股經二零一一年股本重組調整之股份可獲發行八股供股股份，並按根據供股每接納八股供股股份可獲發行一股紅股之基準發行紅股，價格為每股供股股份0.1港元。所得款項淨額約為507,600,000港元，擬用作本集團物業發展業務、償還計息債務及本集團一般營運資金用途。

## 外匯

董事會認為，本集團並無重大外匯風險。所有銀行借貸以港元計值。本集團之收入大部分以港元計值，符合本集團經營開支之貨幣要求。因此，本集團並無訂立任何對沖合約。

## 僱員及薪酬政策

於報告期終，本集團共有234名僱員(二零一零年：250名)，約89.3%為香港區僱員及餘下則為中國區僱員。本集團之僱員薪酬政策主要根據業內慣例及按個別僱員表現及經驗而釐定。除一般薪酬外，本集團亦因應其業績及個別員工表現，向經挑選員工授出酌情花紅及購股權。其他福利包括醫療、退休福利及專項的培訓計劃。

## 前景

二零一一年上半年，香港物業市場表現穩健。主要物業發展商對五月舉行的公開土地拍賣反應熱烈。競投過程快捷順利，最終成交價較市場預期的上限位置為高。隨著勞工市場環境有所改善、通脹持續、未來幾年的新住宅單位供應有限以及市場需求有穩固支持，香港住宅物業市場的前景仍然一片亮麗。

本集團仍然保持在香港的中式街市領導管理商地位，並有意在香港爭取更多公營及私營中式街市的管理合約。本集團將向中國市場分配額外的精力及資源，以增加我們在更多城市的覆蓋，並享受規模經濟所帶來的好處。

鑒於我們在香港物業市場及中式街市管理的堅實專業知識及經驗，本集團對其未來數年的增長表示審慎樂觀。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於回顧年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵照企業管治常規守則

董事會認為，本公司於截至二零一一年三月三十一日止整個財政年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。

有關本公司企業管治常規之進一步詳情載於本公司二零一一年年報之企業管治報告內。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關其董事進行本公司證券交易之操守守則。經作出有關全體董事之具體查詢後，本公司確認，全體董事於本回顧財政年度一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會

本公司已遵守上市規則規定，成立審核委員會(「審核委員會」)，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會成員由三名獨立非執行董事組成，分別為蕭炎坤先生、王津先生及蕭錦秋先生，已與管理層及核數師審閱截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表。蕭炎坤先生被推選為審核委員會之主席。

## 股東週年大會

本公司將於二零一一年八月九日(星期二)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀麼地道69號帝苑酒店B1層帝廷廳舉行二零一一年股東週年大會，大會通告將於適當時候按上市規則規定之方式向本公司股東公佈及寄發。

## 刊登末期業績及寄發年報

本末期業績公佈可於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.wangon.com](http://www.wangon.com))閱覽。載有上市規則所規定所有資料之二零一一年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於上述網站刊登。

承董事會命  
**WANG ON GROUP LIMITED**  
(宏安集團有限公司)\*  
主席  
鄧清河

香港，二零一一年六月十七日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括本公司三名執行董事鄧清河先生、游育燕女士及陳振康先生；及本公司四名獨立非執行董事李鵬飛博士、王津先生、蕭炎坤先生及蕭錦秋先生。

\* 僅供識別